

УДК 332.85

І.Г.БУРКУН, канд. екон. наук

Харківський національний університет міського господарства імені О.М.Бекетова

## СУЧАСНІ ЕКОНОМІКО-ІНФОРМАЦІЙНІ АСПЕКТИ УПРАВЛІННЯ

В роботі розглянуті основні рівні інфраструктури ринку житлової нерухомості України і функції ринку нерухомості, підкреслена роль інформаційної складової економіки на сучасному етапі розвитку суспільства, запропоновано створити Регіональний центр керування базою даних споживчих якостей об'єктів житлової нерухомості регіону.

В работе рассмотрены основные уровни инфраструктуры рынка жилой недвижимости Украины и функции рынка недвижимости, подчеркнута роль информационной составляющей экономики на современном этапе развития общества, предложено создать Региональный центр управления базой данных потребительских качеств объектов жилой недвижимости региона.

In the article the basic levels of an infrastructure of the market of the inhabited real estate of Ukraine and function of the market of the real estate are considered, the role of information making economy at the present stage of development of a society is underlined, it is offered to create Regional control centre of a database of consumer qualities of objects of the inhabited real estate of region.

*Ключові слова:* житлова нерухомість, взаємодія суб'єктів ринку, інфраструктура, функції, підходи до вивчення ринку, інформаційна економіка.

*Постановка проблеми.* Основним активом будь-якого великого міста є нерухомість, для забезпечення ефективної діяльності на ринку нерухомості необхідна наявність відповідної інфраструктури. Організаційно-економічні відносини на регіональному ринку житлової нерухомості в умовах інформаційного суспільства перетерплюють значні зміни, оскільки інформація охопила багато сфер людської діяльності і починає відігравати роль, що по своїй значимості і масштабам перевершує матеріальну продукцію, енергію і послуги, з'явилася проблема систематизації інформації, це й обумовило актуальність досліджуваної теми.

*Аналіз останніх досліджень і публікацій.* Багато авторів [1-8] особливе місце у своїх роботах приділяють специфіці формування ринку нерухомості й особливостям переходу України на принципи стійкого розвитку. На думку М.А. Коваленко, Л.М. Радванської [5], одним з визначальних факторів стійкого розвитку міст на Україні в умовах ринкових товарно-грошових відносин є розвиток інфраструктури соціально-орієнтованого ринку нерухомості. Принциповою відмінністю українського ринку житла від інфраструктури ринків інших, більш розвинених країн є відсутність належної спеціалізації. Далі, слідом за появою інфраструктури ринку житла починається процес появи і ін-

ституалізації професійної діяльності [6,7]. У відповідності зі специфікою ринку нерухомості під інфраструктурою розуміються професійні й інституціональні учасники ринку, що впливають на створення і споживання корисних властивостей різних об'єктів нерухомості, а також на їхній розподіл на ринку.

*Невирішені раніше частини загальної проблеми.* На даному ринку переплітаються безліч економіко-соціальних взаємозв'язків, він взаємодіє з різними ринковими підсистемами: ринковий сектор, держава і населення. Існує ряд особливостей функціонування ринку нерухомості, як елемента ринкової структури, що визначається станом основних функцій: інформаційної, ціноутворюючої, посередницької, регулятивної, інвестиційної, соціальної, стимулюючої і санаційної [5]. Однак, залишається нез'ясованим, яка з вищезгаданих функцій відіграє вирішальну роль у процесі функціонування ринку і як це зв'язано з рівнем конкурентоспроможності економіки на рівні регіону.

*Формулювання цілей статті.* У відповідність з вищевикладеним необхідно: виділити ведучу функцію; визначити підхід, що характеризує процеси, що відбуваються на ринку; скласти уявлення про споживачів на цьому ринку і знайти можливість врахувати споживчі якості об'єктів.

*Виклад основного матеріалу дослідження.* В сучасних умовах розвитку економіки ринок функціонує в особливих умовах, в результаті чого ринкова інфраструктура здобуває особливі специфічні риси, що є адекватними даній економічній системі, вона, у свою чергу, впливає на формування ринку нерухомості із зазначеними функціями, тож їх умовно можна розділити на дві групи: організаційно-управлінську (санаційна, посередницька, регулятивна, стимулююча) і фінансово-інформаційну (інформаційна, ціноутворююча, інвестиційна, соціальна). Пропонується визначити фінансово-інформаційну групу функцій на досліджуваному ринку провідною, оскільки саме завдяки інформації, володіючий фінансовими активами інвестор, може приймати управлінські рішення, щоб отримати максимальний ефект від своїх активів. Ми стверджуємо, що в сучасних умовах стрімкого розвитку інформаційних технологій, потрібно використовувати інженерно-технологічний підхід, який розглядає ринок нерухомості з погляду професійних діячів. Оскільки, крім ринкових задач, інфраструктура ринку нерухомості також повинна забезпечувати вирішення соціальних задач, тобто враховувати так званий «людський фактор», бо без урахування соціальної складової, регіональні ринки нерухомості перестають бути повноцінними.

Провівши власне опитування ми склали портрет потенційних покупців житлової нерухомості в Харківському регіоні: більшість жителів (85,7%) хотіли б мати власне житло розміром до 100 м<sup>2</sup>, достатнім для комфортного життя (47,4%), і готові використовувати різні джерела фінансування для покупки житла, однак, багато хто не може визначитися з джерелом поліпшення житлових умов (70,3%). Більше половини респондентів (51%) купили б собі нову квартиру, їм необхідне житло, щоб жити в ньому (66%), оскільки зараз - ніде, однак переважна більшість реально не планують поліпшувати свої житлові умови (77,9%). Близько 70% вже 1-2 рази в житті купували або радили при покупці житла і 70% довіряють агентствам нерухомості, хоча намагаються перевіряти їхню роботу і 46% вважають, що комісійних посередників завищені, але це важка праця. Більшості покупців при ухваленні рішення про покупку-продаж або оренду житла потрібна додаткова допомога (60%) і вони мають потребу в достовірній перевірненій інформації (93%), ще 75% готові платити за послуги в залежності від обсягу наданої інформації. 46% громадян вважають, що корупція гальмує процес будівництва доступного житла і 32% думають, що жоден орган влади не в силах вирішити це питання.

Доступність інформації про стан ринку нерухомості і різних послуг на ньому є в нашому інформатизованому просторі головним фактором, що впливає на формування думки про об'єкт і, в остаточному підсумку, - на формування ціни цього об'єкта. В даний час швидкими темпами підвищується рівень інформаційного обслуговування в сфері нерухомості, в результаті цього на ринок залучається все більше юридичних і фізичних осіб, і як наслідок спостерігається зниження загального рівня витрат, зв'язаних з пошуком інформації. Однак існує ряд проблем, що збільшують розмір транзакційних витрат, такі як: проблема якості інформації в сфері нерухомості і проблема недоступності для широкого кола споживачів інформації, якою володіють, зокрема, державні органи.

Регіональний центр управління базою даних споживчих якостей об'єктів житлової нерухомості повинен здійснювати облік, контроль, систематизацію, аналіз, і прогноз стану об'єктів житлової нерухомості в рамках регіону і, головне, – надавати достовірні інформаційно-комунікаційні послуги зацікавленим в ній суб'єктам ринку, що дозволить створити основу не тільки для автоматизованої системи управління власністю, а й створить єдиний інформаційний простір в рамках якого буде відбуватися взаємодія всіх суб'єктів ринку житлової нерухомості регіону.

Сучасний рівень функціонування ринку нерухомості вимагає структурування, автоматизації процесу забезпечення інформацією його суб'єктів. В контексті уніфікації і класифікації нерухомості стає питання: кому вона потрібна і для чого. Існує думка серед ріелтерів, що інформація необхідна їм для роботи і вона повинна бути доступна тільки для внутрішнього користування і лише ріелтерам. Ми вважаємо, що в сучасному світі можливість споживача володіти необхідною для прийняття рішень про угоди з нерухомістю інформацією, не повинна ставитися під сумнів, оскільки єдина класифікація і повнота інформаційних потоків спрощує процес прийняття управлінських рішень і дозволяє вивчати об'єкти представляти їх у професійному середовищі й оцінювати по основних ознаках. Таким чином, наявність повної і достовірної інформації в Центрі про ринок необхідна в різному обсязі різним суб'єктам ринку, завдяки цьому:

- у забудовників виявляється інтерес щодо спрямованості їхньої стратегічної діяльності, з'явиться можливість від споживача довідатися, чого вони потребують, тобто яке і де будувати житло (наприклад, визначати райони для масового будівництва);

- органи державного управління одержують інформацію про стан ринку і моделювати процеси розвитку ринку;

- у девелоперів і сервейінгових компаній підвищиться оперативність прийняття рішень;

- міська й обласна влада зможуть розробляти максимально наближені до життя програми розвитку регіонів і більш обґрунтовані тарифи на житлово-комунальні послуги;

- податкова адміністрація, органи судових інстанцій і правоохоронні органи будуть розпоряджатися необхідною для ефективної роботи інформацією;

- соціальний ефект буде досягнуто шляхом надання нових робочих місць;

- підприємці одержать актуальну інформацію про землі, що пустують, в масштабі регіону, що цікавить;

- ріелтери мають достовірну інформацію про об'єкти;

- споживачі при покупці або оренді житла зможуть довідатися так звану «історію квартири»;

- доходи від діяльності Центра наповнюють бюджет, оскільки це держустанова;

- в остаточному підсумку, це призводить до більш обумовленого і адекватного ціноутворення на 1 м<sup>2</sup> житла в регіоні.

*Висновки і перспективи подальших досліджень.* Таким чином, галузі виробництва знань і інформаційних продуктів стають первинним

сектором, які постачають економіці один з найбільш істотних і важливих ресурсів виробництва. В міру свого розвитку економіка інформаційного суспільства починає використовувати не два, а чотири основних ресурси: праця, капітал, індивідуальне, групове і регіональне волевиявлення, а також релевантну інформацію, тобто постійно оновлюванні теоретичні знання і різний рід відомостей, у тому числі практичні навички людей. Тим самим, економіка індустріального суспільства переходить у свою чергову постіндустріальну фазу – інформаційна економіка, це такий напрямок в економіці, що вивчає вплив інформації на економічні рішення, де інформація розглядається як виділений фактор, оскільки вона легко поширюється, але важко контролюється. Отже, створення Регіональної бази щодо класифікаційних ознак нерухомості дає можливість ринковій нерухомості розвиватися ефективно, більш прискореними темпами і вирішує проблему систематизації інформації щодо пропозиції на ринку житлової нерухомості, що, в свою чергу впливає на рівень конкурентоспроможності економіки на регіональному рівні.

Актуальність досліджуваної теми передбачає подальші наукові дослідження в даному напрямку.

1. Асаул А.М. Економіка нерухомості: підручн. / А.М. Асаул, І.А. Брижань, В.Я. Чевганова. – К.: Лібра, 2004. – 304 с.
2. Ринок нерухомості / [А.М. Асаул, В.І. Павлов, І.І. Пилипенко, Н.В. Павліха, І.В. Кривов'язюк]; навч. посібник, видання друге. – К.: Кондор, 2006. – 336 с.
3. Грязнова А.Г. Оценка бизнеса: [учебн.] / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова; под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – [2-е изд., перераб. и доп.]. – М.: Финансы и статистика, 2008. – 736 с.
4. Оценка недвижимости: учебн. для вузов / [А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, И.Л. Артеменков, Л.П. Белых]. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 494 с.
5. Коваленко М.А. Ринок нерухомості: фінансові аспекти / М.А. Коваленко, Л.М. Радванська. – Херсон: Олді-плюс, 2002. – 160 с.
6. Семенов Б.А. Теоретические и практические вопросы экспертной оценки / Украинская академия банковского дела. – Сумы: Инициатива, 1998. – 124 с.
7. Семенов Б.А. Методические рекомендации по экспертной оценке рыночной стоимости недвижимости. – Сумы: Акционер, 1996. – 28 с.
8. Шабалин В. Г. Сделки с недвижимостью на первичном и вторичном рынке / В. Г. Шабалин. – [8-е изд., пераб. и доп.]. – М.: Филинь, 2003. – 523 с.

*Отримано 28.10.2013*